

Tilstandsrapport

 Leilighetsbygg
 Ydalirvegen 4 A - C, 2413 ELVERUM
 ELVERUM kommune
 gnr. 31,31, bnr. 464,290, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 415 m² BRA-i: 367 m²



Befaringsdato: 08.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 20243-2365

Referansenummer: IB6379

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref:




Medlem av
Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med taksteinsprofilerte stålplater. Opplyst tekking av nyere dato ved salgsoppgave fra 2014. Ukjent vedr undertak og sekundærtekking, undertak vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Yttervegger med utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste overflatebehandling. Sammenhengende terrasse ved 1.etasje mot syd og vest. Fundamentering på betongpilarer og Lecamur, Lecamur som terrengmur ved sokkeletasje mot vest. Terrassegulv dels med underliggende metalltekking, avrenning til metallrenne. Overganger mellom metallplater og veggliv utført med akrylfuge. Plater med noe varierende fallforhold. Enkelte fuger med glipper. Terrassekonstruksjon fremstår å være av noe blandet alder. Eldre flater med noe vedlikeholdsbehov. Sykkelbod mot øst med leddport. Utvendige boder mot syd og vest med boddører i treverk. Tredør ved utvendig adkomst til ventilasjonsrom mot øst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Spiralltrapp med åpen løsning fra stue 1.etasje. Konstruksjon i metall. Trinn med fliser. Rekkverk med handløper, rekkverk utført i metall og glassplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom 1.etasje fremstår fra byggeåret med noe oppgraderinger fra 2014. Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater. Uten fuktsikring ved terskel som ligger lavere enn gulvnivå. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant på vegg, gulvmontert WC og dusjhjørne. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Bad 2

Baderom 1.etasje fremstår fra byggeåret med noe oppgraderinger fra 2014. Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp under terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant på innredning og dusjkabinett. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vaskerom

Vaskerom 1.etasje fra byggeåret. Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp under terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Montert gulvsluk under dusjkabinett. Panelovn som varmekilde, ovn plassert på gulvet og ikke i drift. Installasjoner med dusjkabinett og vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Montert ventil i himling, tilluft med åpen dør.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Bad

Baderom kjeller fra byggeåret. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med systemhimling. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant på vegg og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Montert ventil i himling, tilluft med åpen dør. Veggluke for tilkomst til stoppekran med vannmåler.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Bad 2

Baderom kjeller fra byggeåret, baderom tilknyttet badstue. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med systemhimling. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant på vegg og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Montert ventil i himling, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1.etasje med malte heltrefronter, ukjent alder. Laminerte skrog og benkeplater. Enkelte overskap med glassfelt. Oppvaskkum og utslagsvask i kompositt. Avløp fra utslagsvask med avfallskvern. Integrert koketopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Barløsning mot stue med over- og underskap. Veggflater over kjøkkenbenker med fliser. Ventilator i overskap, avkast antatt til friluft. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt. Kjøkken i sokkelkjeller fremstår som montert i 2014. Malte fronter, laminerte skrog og benkeplater. Veggflate over kjøkkenbenk med laminerte plater. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt over induksjonstopp. Ventilator i metallhette, avkast antatt ført til friluft. Kjøkken uten lekkasjevakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje. Gulv med belegget, vegger med laminerte plater, himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på innredning. Oppvarming fremstår som utført via varmluftstanlegget. Montert ventil i himling, tilluft via åpen dør. Toalettrom i 1.etasje. Gulv med belegget, vegger med laminerte plater, himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på innredning. Oppvarming fremstår som utført via varmluftstanlegget. Montert ventil i himling, tilluft via åpen dør. Montert durgoventil. Badstue tilknyttet bad i kjeller. Opplyst badstue etablert i 2014. Gulv med fliser, vegger og himling med panel. Malt murvegg ved yttervegg. Rom uten sluk. Innredninger i tre. Badstuedør i glass. Luftekanal ved himling samt spalteåpning under dør. Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilsautomater plassert i kjellergang. Underskap med eldre strømmåler plassert i kjellerbod. 100A inntakssikringer. Inntak via jordkabel. Hovedsaklig skjult ledningsnett. Enkelte ledninger ført via systemhimling. Dekslere/kontakter ikke montert på enkelte rom, enkelte skader ved brytere. Flere himlinger med downlightsinstallasjoner. Opplyst baderom med elektrisk gulvvarme. Funksjon og tilstand må vurderes

Beskrivelse av eiendommen

av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på bad i kjeller. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 8 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg

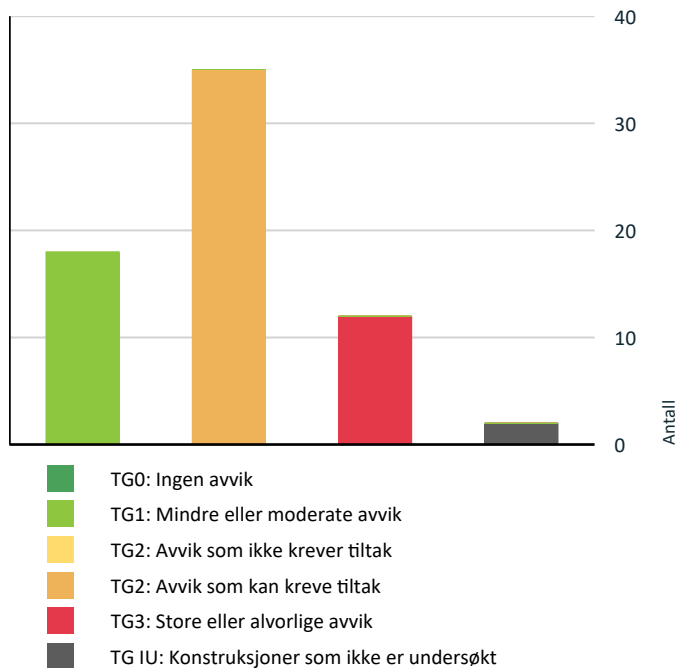
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes. Bygningen er ved Kartverket kategorisert som vertikaldelt tomannsbolig.

Det foreligger ferdigattest fra 2014 hvor bygget er ombygget og godkjent som hybelhus med til sammen 12 hybler. Skillevegger og etasjeskillere mellom seksjoner og mot fellesarealer samt for tekniske rom med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt. Dokumentasjonen må fremskaffes.

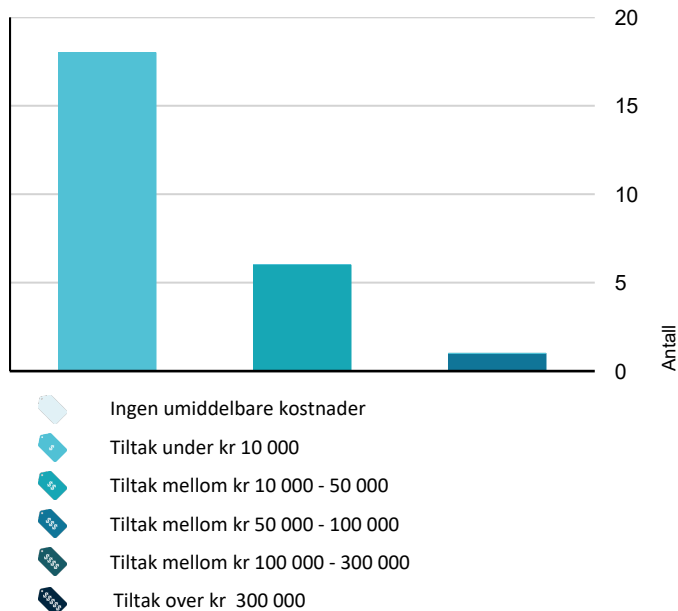
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger for utleiedel.

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til riksvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighetsbygg

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHETSBYGG

Byggeår

1977

Kommentar

Opplyst byggeår 1977 (opprinnelig tomannsbolig med bruksendring fra 2014)

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging / modernisering	Opplyst fra tidligere salgsoppgave om generell renovering utført i perioden ca 2005-2014.
------	---------------------------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekkes med taksteinsprofilerte stålplater. Opplyst tekking av nyere dato ved salgsoppgave fra 2014. Ukjent vedr undertak og sekundærtkking, undertak vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Jevnlig kontroll av undertaket anbefales, tilkomst til kaldtloft må etableres.



! TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret. Utkast nedløpsrør til terreng. Takflater uten snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp med utkast til terreng. Kun utkast fra takrennebrønn ved overbygg for inngangsparti, fuktskader ved trappekonstruksjon/rampe. Nedløpsrør ved sydvestre hjørne har glidd ut i skjøt, tiltak med provisorisk løsning. Enkelte nedløp med frostspreng. Manglende snøfangere. Enkelte lekkasjer ved renneskjøter, synlig ved terrassside mot syd. Renner/nedløp med noe ujevnheter og deformasjoner. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Fleksible rør anbefales montert for vekkledning av takvann fra grunnmurer. Vann fra takoverbygg ved inngang 1. etasje må utbedres. Nedløpsrør må sammenføres, nedløpet må festes til vegg. Snøfangere må monteres for personsikring ved gangsoner, siden alle taksider har gangsoner må hele taket sikres med snøfangere. Jevnlig kontroll av renner/nedløp anbefales, ut fra alder påregnelig med utskiftning av renner og nedløp samt beslag i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Enkelte kledningsbord med oppsprekking og lokal slitasje. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader. Kledning ligger stedvis noe nært terrengnivå og er utsatt for fuktskader. Overflater med betydelig omfang av svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut for hele boligen grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales. Kledningsbord med skader, ny utvendig overflatebehandling må påregnes. Husvask av kledningen anbefales. Utbedringer anbefales hvor kledning stedvis ligger noe nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon med kaldtloft. Utførelse fremstår med prefabrikkerte taksperrer. Loftsrom uten tilkomst. Ukjent vedr undertak. Himlinger fremstår som isolert med mineralull, ukjent vedr dampsperre. Ventilert loft via spalter ved underkledninger rafteutstikk, montert grovmasket netting ved spalte. Ukjent vedr luftkanaler og evt isolering av kanaler. Tak over inngangsparti som en forlengelse av hustaket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Tilkomst til kaldtloft er ikke tilrettelagt. Påvist nedbøyning ved himling stue i 1. etasje, forholdet må undersøkes. Grovmasket netting ved spalter vil ikke hindre tilkomst for veps inn i loftsrommet. Enkelte skjolder ved himlinger rundt ventiler som kan tyde på kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:

Tilkomst til kaldtloft bør etableres. Lusinger bak kledningsbord bør kontrolleres, utbedringer med musebånd eller musebørste. Tiltak med montering av insektsnetting mot spalter i underkledninger ved takutstikk bør vurderes. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



spalte med netting



nedbøyning ved himling stue

! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Vannbrett med metallbeslag. Opplyst vinduer fra 2005 ved tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. Vinduer med noe justeringsbehov. Ikke påvist punktering, men kan forekomme grunnet vinduenes alder. Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Glasskade ved stuevindu 1.etasje. Vinduer med generelt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Kostnadsestimat for vedlikehold. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



glasskade stue 1.etasje

 **Dører**

Laminert ytterdør 1.etasje med glassfelt og glassede sidefelt. Laminert ytterdør kjeller med glasset sidefelt. Laminert ytterdør kjeller mot vest med glassfelt og glasset sidefelt. Opplyst dører fra 2005 ved tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. Metallbeslag er ikke montert utvendig under dører. Dører med preg av noe slitasje. Vridere og låskasser med slitasje. Ytterdører med noe utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes. Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Kostnadsestimat for vedlikehold samt utbedringer av feil, mangler og skader. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ytterdør 1.etasje



Ytterdør kjeller (hoveddør)

Tilstandsrapport



Ytterdør kjeller mot vest

Terrassedører

Skyveterrassedører ved stue 1.etasje med isolerglass. Terrassedør fra et soverom 1.etasje med glassfelt. Opplyst dører fra 2005 ved tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. Metallbeslag er ikke montert utvendig under dører. Dører med preg av noe slitasje. Vridere og låskasser med slitasje. Dører med noe utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes. Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Kostnadsestimat for vedlikehold samt utbedringer av feil, mangler og skader. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



skyvedør terrasse 1.etasje



skyvedør terrasse 1.etasje



slagdør terrasse 1.etasje

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sammenhengende terrasse ved 1.etasje mot syd og vest. Fundamentering på betongpilarer og Lecamur, Lecamur som terrengmur ved sokkeletasje mot vest. Terrassegulv dels med underliggende metalltekkning, avrenning til metallrenne. Overganger mellom metallplater og veggliv utført med akrylfuge. Plater med noe varierende fallforhold. Enkelte fuger med glipper. Terrassekonstruksjon fremstår å være av noe blandet alder. Eldre flater med noe vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

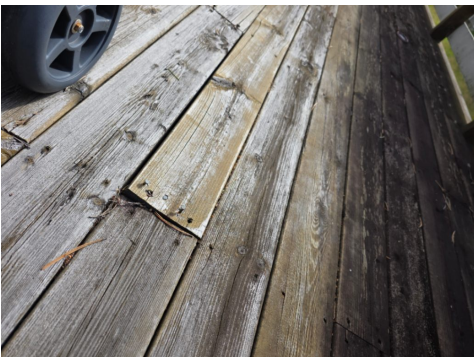
Rekkverk ved terrasse målt til ca 0,9 m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Rekkverk med noe skjevheter som fremstår å være forårsaket av snøras. Overflatebehandlinger med slitasje og avflassinger. Oppfuktinger av terrassegulv hvor det er lekkasjer fra takrenner. Mindre omfang av noe råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Behov for utbedring av påviste forhold. Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes. Jevnlig kontroll av terrasser anbefales. Kostnader vedr evt utbedringer kan påregnes.

Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Trapp, platting og rullestolrampe foran inngangsparti ved 1. etasje. Konstruksjoner fremstår å være utført med Cu-impregnert trelast. Fundamentering direkte på asfalt. Rekkverk med handløper ved trapp. Rullerampe uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverk mangler ved rampe. Trevirke ligger stedvis mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader. Fuktskader ved konstruksjonen grunnet avrenning fra takrenne.

Konsekvens/tiltak

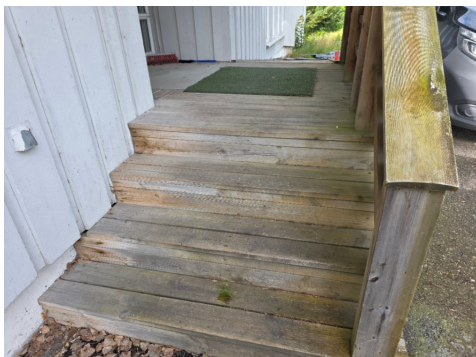
- Andre tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Rekkverk må monteres ved rampe. Utskiftninger grunnet fuktskader. Utbedringer anbefales hvor trevirke stedvis ligger mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Kostnader ved evt utbedringer kan påregnes. Kostnadsestimat for etablering av rekkverk samt utbedringer av skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Andre utvendige forhold

Sykelbod mot øst med leddport. Utvendige boder mot syd og vest med boddører i treverk. Tredør ved utvendig adkomst til ventilasjonsrom mot øst.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Gulv med laminat og fliser. Kjellerboder med malt betong og malte plater. Veggflater med panelplater, malt strietapet og malte plater. Metallprofiler lokalt i trapperom. Himlinger med malte himlingsplater og system-himling. Boder med gipsplater. Opplyst overflater hovedsakelig fra 2014. Himlingsplater hovedsakelig av eldre dato. Lokal reparasjon av baderomshimling i 1.etasje utført med metallplate.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Påvist nedbøyning ved himling stue i 1.etasje, forholdet må undersøkes. Bruksslitasje i tilknytning utleie. Enkelte gulvfliser med noe bom. Eksponert byggsaum ved diverse gjennomføringer i kjellerboder. Deler av himling mangler i kjellerbod. Enkelte glipper under gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Utbedringsbehov ved stuehimling. Generelle og jevnlige oppgraderinger som utleiebolig må påregnes. Det anses for øvrig ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille med trebjelkelag, bjelkelaget fremstår som isolert med mineralull. Deler av sokkelkjeller med systemhimling. Enkelte åpninger i bjelkelag mot gulv i 1.etasje uten isolasjon. Gjennomføringer for installasjoner med noe varierende handverksmessig utførelse.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeavviksmålinger i stue og kjøkken samt ved gang i 1.etasje med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 35 mm i stue. I tillegg registrerte avvik med 30 mm over 2 m målengde i stue.

Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Grunnet påvist skjevheter anses at deler av bjelkelaget å måtte åpnes for kartlegging av skadeomfang. Permanente deformasjoner kan ha blitt påført. Kostnader med utbedringer av bjelkelaget må påregnes. Det må vurderes om utbedringer er regningssvarende. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Radonmålinger er påkrevet ved utleievirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvoverflater med laminat og fliser, for øvrig dels ubehandlet betonggulv. Utlektede vegger med malt gips og panelplater, for øvrig murvegger, delvis malt. Himlinger med systemhimlinger, himlingsplater og gips. Overflater hovedsakelig fra 2014. Hulltaking foretatt ved trapperom mot nord. Det kunne ikke påvises fuktskader eller skadelig fuktinnhold ved innenforliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjeller har risikokonstruksjoner ved at vegger er utført og at gulv dels er utført med diffusjonsbegrensende overflater. Utførelsen vurderes som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng utsatt for fuktskader. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger og gulvkonstruksjoner. Drenering på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid, slik at konsekvenser ved feil på drenasjen blir råte- og muggskader på organiske materialer i skjulte konstruksjoner. Ukjent vedr evt pussbehandling bak påforede kjellervegger. Ved hulltaking kunne ikke påvises utslag av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør kontrolleres konstruksjoner ved påforede vegger, vegger bør åpnes for besiktigelse. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Kostnadsestimat for ytterligere kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

Spiralltrapp med åpen løsning fra stue 1.etasje. Konstruksjon i metall. Trinn med fliser. Rekkverk med handløper, rekkverk utført i metall og glassplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Noe løst rekkverk ved 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Utbedringer bør vurderes. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Innvendige dører

Laminerte innerdører. Opplyst dører i hovedsak fra omkring 2014. De fleste dører med lyd- og brannklassifisering.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dørblad med noe avskalling på laminatet, begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

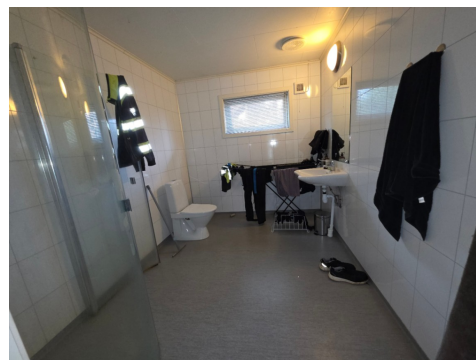
VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1.etasje fremstår fra byggeåret med noe oppgraderinger fra 2014. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater. Uten fuktsikring ved terskel som ligger lavere enn gulvnivå. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant på vegg, gulvmontert WC og dusjhjørne. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tiluft med åpen dør.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.



1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater, beleggsoppbrett under veggplater. Himling med himlingsplater.

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater. Uten fuktsikring ved terskel som ligger lavere enn gulvnivå. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Beleggsskjøt fremstår med noe oppsprekninger. Lokalt fall med ca 20 mm mot sluk mot dusjsone, for øvrig fremstår gulvet som flatt. Gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift (vanntett sjikt på minst 25 mm over sluk på alle ytterkanter for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres. Fuging og lekkasjesikring mot terskel må etableres. Dusjkabinett bør vurderes. I følge Byggforsk byggedetalblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater. Uten fuktsikring ved terskel som ligger lavere enn gulvnivå. Vegger med våtromsplater. Belegg ført under klemring mot slukpotte av plast, belegg kunne ikke påvises under klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Terskel uten lekkasjesikring. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggedetalblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

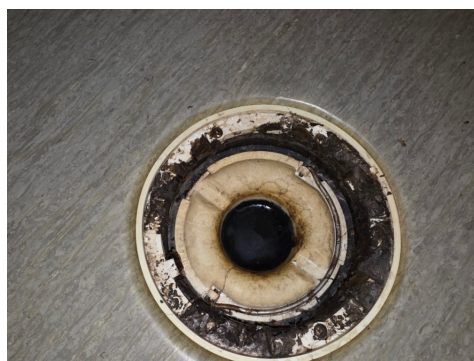
Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Fukt-/lekkasjesikring ved terskel må etableres. Våtrommet synes å ha fungert i 48 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett bør vurderes. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Kostnadsestimat for kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med servant på vegg, gulvmontert WC og dusjhjørne.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør. Tiluft- og avtrekksventiler ved himlingen er ikke i funksjon, ventilasjonsanlegget er utkoblet og ikke lenger i drift.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt fra gang mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom 1.etasje fremstår fra byggeåret med noe oppgraderinger fra 2014. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp under terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant på innredning og dusjkabinett. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.



1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater, beleggsoppbrett under veggplater. Himling med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Fuktskjolder ved himlingsplater fremstår å skyldes at avtrekksventilasjon ikke har vært i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimate. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Skjolder og misfaringinger vaskes evt overmales.



1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp under terskel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Beleggsoppbrett under terskel med ca 24 mm, for øvrig fremstår gulvet som flatt. Gulvet fremstår ikke å tilfredsstille krav i teknisk forskrift (vanntett sjikt på minst 25 mm over sluk på alle ytterkanter for hele rommet).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.



1.ETASJE > BAD 2

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adkomst/sikt. Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot terskel. Vegger med våtromsplater. I tillegg dusjkabinett med våtromsfunksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Sluk må tilrettelegges for inspeksjon og rengjøring. Våtrommet synes å ha fungert i 48 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett bør videreføres. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Kostnadsestimat for kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med servant på innredning og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Installasjoner med beliggenhet mot yttervegg og innervegger mot bad/hybelseksjon. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Kapasitansmålinger ved gulv og vegger uten indikasjoner av forhøyede fuktverdier.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom 1.etasje fra byggeåret. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp under terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Montert gulvsluk under dusjkabinett. Panelovn som varmekilde, ovn plassert på gulvet og ikke i drift. Installasjoner med dusjkabinett og vaskeum. Opplegg for vaskemaskin. Montert ventil i himling, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater, beleggsoppbrett under veggplater. Himling med himlingsplater.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp under terskel. Montert gulvsluk under dusjkabinett. Panelovn som varmekilde, ovn plassert på gulvet og ikke i drift.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er avvik:

Panelovn som varmekilde, ovn plassert på gulvet og ikke i drift. Beleggsoppbrett under terskel med ca 25 mm, for øvrig fremstår gulvet som flatt. Gulvet fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift (vanntett sjikt på minst 25 mm over sluk på alle ytterkanter for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Panelovn må henges opp på vegg. For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adkomst/sikt. Gulvflate med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot terskel. Vegger med våtromsplater. I tillegg dusjkabinett med våtromsfunksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk må tilrettelegges for inspeksjon og rengjøring. Våtrommet synes å ha fungert i 48 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett bør videreføres. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Kostnadsestimat for kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med dusjkabinett og vaskekum. Opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Rom uten ventilasjonsavtrekk, evt tilluft/avtrekk med åpen dør. Avtrekksventil ved himlingen er ikke i funksjon, ventilasjonsanlegget er utkoblet og ikke lenger i drift.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rom uten ventilasjonsavtrekk, evt tilluft/avtrekk med åpen dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Tilluftsspalte under dørblad anbefales. Kostnadsestimat for montering av mekanisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Installasjoner med beliggenhet mot yttervegg og innervegg mot bad. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Kapasitansmålinger ved gulv og vegger uten indikasjoner av forhøyede fuktverdier.

KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderom kjeller fra byggeåret. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med systemhimling. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant på vegg og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Montert ventil i himling, tilluft med åpen dør. Veggluke for tilkomst til stoppekran med vannmåler. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.



KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater, flissokkel under veggplater. Himling med systemhimling.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser/flissokkel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasjer på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet fremstår som flatt. Gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift (vanntett sjikt på minst 25 mm over sluk på alle ytterkanter for hele rommet. Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved terskel. Evt membranløsning som lekkasjesikring mot terskel kunne ikke påvises.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres. Lekkasjesikringen ved terskelen bør kontrolleres av fagmann. Dusjkabinett bør videreføres. Det anses for øvrig ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forventet lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.



KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adkomst/sikt. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran, banemembran eller eldre gulvbelegg under påstøp.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sluk må tilrettelegges for inspeksjon og rengjøring. Våtrommet synes å ha fungert i 48 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett bør videreføres. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Kostnadsestimat for kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant på vegg og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Veggluke for tilkomst til stoppekran med vannmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe tegn til kondensskader grunnet vanninntak plassert i påforet vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vanninntaket bør legges åpent inne på baderommet. Endringer bør vurderes sammen med fagmann.

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Montert ventil i himling, tilluft med åpen dør.

Avtrekksventil ved himlingen er ikke i funksjon, ventilasjonsanlegget er utkoblet og ikke lenger i drift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkerhet om himlingsventil har noen funksjon siden denne fremstår å være tilknyttet ventilasjonsanlegg som ikke er i drift. Evt tilluft/avtrekk med åpen dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Tilluftsspalte under dørbord anbefales. Kostnadsestimat for montering av mekanisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Installasjoner med beliggenhet mot yttervegg og innervegg mot bad. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Kapasitansmålinger ved gulv og vegger uten indikasjoner av forhøyede fuktverdier.

KJELLER > BAD 2

Generell

Baderom kjeller fra byggeåret, baderom tilknyttet badstue. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med systemhimling. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant på vegg og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Montert ventil i himling, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.



KJELLER > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater, flissokkel under veggplater. Himling med systemhimling.

KJELLER > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser/flissokkel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet fremstår som flatt. Gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift (vanntett sjikt på minst 25 mm over sluk på alle ytterkanter for hele rommet. Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved terskel. Evt membranløsning som lekkasjesikring mot terskel kunne ikke påvises.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres. Lekkasjesikringen ved terskelen bør kontrolleres av fagmann. Dusjkabinett bør videreføres. Det anses for øvrig ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD 2

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adkomst/sikt. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran, banemembran eller eldre gulvbelegg under påstøp.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Sluk må tilrettelegges for inspeksjon og rengjøring. Våtrommet synes å ha fungert i 48 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett bør videreføres. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Kostnadsestimat for kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant på vegg og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

Montert ventil i himling, tilluft med åpen dør. Avtrekksventil ved himlingen er ikke i funksjon, ventilasjonsanlegget er utkoblet og ikke lenger i drift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkerhet om himlingsventil har noen funksjon siden denne fremstår å være tilknyttet ventilasjonsanlegg som ikke er i drift. Evt tilluft/avtrekk med åpen dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Tilluftsspalte under dørblad anbefales. Kostnadsestimat for montering av mekanisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Installasjoner med beliggenhet mot yttervegg og innervegg mot bad. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Kapasitansmålinger ved gulv og vegger uten indikasjoner av forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken i 1.etasje med malte heltrefronter, ukjent alder. Laminerte skrog og benkeplater. Enkelte overskap med glassfelt. Oppvaskkum og utslagsvask i kompositt. Avløp fra utslagsvask med avfallskvern. Integrert kokeopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Barløsning mot stue med over- og underskap. Veggflater over kjøkkenbenker med fliser. Ventilator i overskap, avkast antatt til friluft. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avfallskvern anses defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for ny avfallskvern er ikke vurdert.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokeplass, ventilator fremstår som utført med avkast til over tak.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i sokkelkjeller fremstår som montert i 2014. Malte fronter, laminerte skrog og benkeplater. Veggflate over kjøkkenbenk med laminerte plater. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt over induksjonstopp. Ventilator i metallhette, avkast antatt ført til friluft. Kjøkken uten lekkasjevakt.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Kjøkken uten lekkasjevakt, krav ved monteringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Lekkasjevakt anbefales montert.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokeplass, ventilator fremstår som utført med avkast til friluft.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje. Gulv med beleg, vegger med laminerte plater, himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på innredning. Oppvarming fremstår som utført via varmluftstanlegget. Montert ventil i himling, tilluft via åpen dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Usikkerhet om himlingsventil har noen funksjon siden denne fremstår å være tilknyttet ventilasjonsanlegg som ikke er i drift. Evt tilluft/avtrekk med åpen dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Tilluftsspalte under dørbord anbefales. Kostnadsestimat for montering av mekanisk avtrekksvifte.



1. ETASJE > TOALETTRUM 2

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje. Gulv med beleg, vegger med laminerte plater, himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på innredning. Oppvarming fremstår som utført via varmluftstanlegget. Montert ventil i himling, tilluft via åpen dør. Montert durgoventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkerhet om himlingsventil har noen funksjon siden denne fremstår å være tilknyttet ventilasjonsanlegg som ikke er i drift. Evt tilluft/avtrekk med åpen dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Tilluftsspalte under dørbord anbefales. Kostnadsestimat for montering av mekanisk avtrekksvifte.



KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue tilknyttet bad i kjeller. Opplyst badstue etablert i 2014. Gulv med fliser, vegger og himling med panel. Malt murvegg ved yttervegg. Rom uten sluk. Innredninger i tre. Badstuedør i glass. Luftekanal ved himling samt spalteåpning under dør. Elektrisk badstueovn.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på feil utførelse av konstruksjoner i rommet.

Det ble ikke registrert dampsperre på varm side i rommet. Usikkerhet omkring utførelse med dampsperre varm side. Fremstår uten luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ingen tegn til skader etter 11 år. Rommet bør observeres ved jevnlig og hyppigere bruk, evt utbedringer kan avventes.



KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Teknisk anlegg

Tilstandsrapport

Elektrisk badstueovn type Helo. Styretablå på vaskerom. Ovn er ikke funksjonstestet, ingen vurderinger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

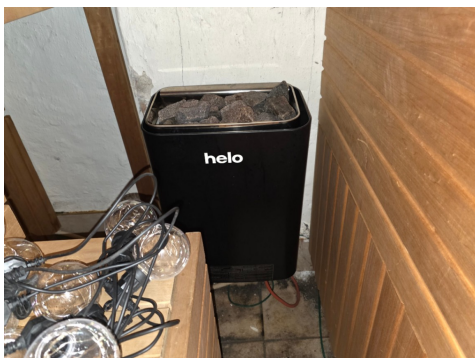
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstueovn.
- Levetid/brukstid for badstueovn er minimum 10 år forutsatt normal bruk og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Funksjon og tilstand bør vurderes av fagmann.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i veggpåføring med adkomst via luke på baderom i kjeller. Stoppekran er ikke merket. Inntak med vannmåler. Forbruksvann med PEX- og Cu-rør. Fordelerstokker tilknyttet PEX-rør med ukjent plassering, antatt plassert over systemhimlinger uten tilknytning til sluk. Eldre utekran ved langvegg mot nord, kran med synlig lekkasje, lekkasjevann til terreng. Antatt innvendig stengekran med adkomst via luke på baderom i sokkelkjeller. Plastslange av eldre dato montert bak veggpåføring i kjeller, ukjent funksjon. Frostsikker utekran ved gavlvegg i sokkel mot vest, kran med vanskelig tilkomst. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Endemansjetter mangler ved røravslutninger i kjøkkenbenk. Fordelerstokker uten tilknytning til sluk/avløp. Noe irring ved rørkoblinger. PEX plastrør har levetid på opptil 50 år. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran bør merkes. Endemuffer må monteres ved avslutninger for varerør i kjøkkenbenk. Utbedringer for ivaretagelse av lekkasjevann bør utføres. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PP-plast. Ganggulv og en bod i kjeller med sluk. Kloakk luftet antatt over tak samt via durgoverntiler. Ukjent vedr stakeluke. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Flere sluk var tørre ved befaringen. Stakeplugg mangler på sluk i kjellerbod. Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler. Ventilasjon vedr kjøkken, bad og vaskerom omtalt under egne punkt. Ventilasjonsanlegg er utkoblet og ikke lenger i drift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Begrenset ventilasjon med enkelte veggventiler. Deler av bygget fremstår med begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Flere veggventiler bør monteres. Kostnadsestimat for etablering av flere veggventiler ved oppholdsrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG IU Andre VVS-installasjoner

Boligen fremstår etablert for balansert ventilasjon for 1. etasje og med avtrekksventilasjon for kjelleren. Anleggene er ikke i drift. Ingen vurderinger.



! TG IU Varmesentral

Norlett Klimanette varmluftsanlegg fra byggeåret, anlegget er montert i fyrrom i kjeller. Opplyst at oljefyring er avsluttet og at fyrkjele nå er elektrisk driftet med varmekolber. Dobbeltmantlet bereder fremstår som forsyning for vannbåren varme for oppvarming av vann til varmluftsanlegget samt til forbruksvann. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Bereder plassert i kjellerbod innenfor ventilasjonsanlegget, kapasitet ca 200 liter. Ukjent vedr sluk ved rommet. Bereder tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Dobbelmantlet bereder ved teknisk rom, tappevannskapasitet ca 200 liter. Bereder tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist andre avvik:

Bereder tilkoblet veggstikk. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år. Bereder fremstår som plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Lekkasjevakt i tilknytning bereder evt flytting av bereder til rom med sluk anbefales. Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Utskiftning av bereder bør vurderes grunnet elde. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagmann.



! TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilsautomater plassert i kjellergang. Underskap med eldre strømmåler plassert i kjellerbod. 100A inntakssikringer. Inntak via jordkabel. Hovedsaklig skjult ledningsnett. Enkelte ledninger ført via systemhimling. Dekslar/kontakter ikke montert på enkelte rom, enkelte skader ved brytere. Flere himlinger med downlightsinstallasjoner. Opplyst badetrom med elektrisk gulvvarme. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1977 Anlegget fremstår som delvis oppgradert etter byggeåret, men det foreligger ingen informasjon om tidspunkt for oppgraderinger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen opplysninger. Samsvarserklæringer må fremlegges.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæringer må fremlegges.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Ingen opplysninger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

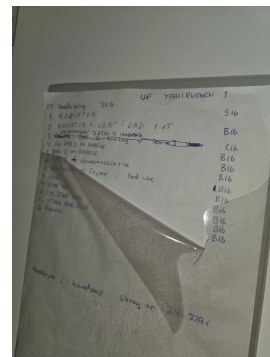
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges. Kurser må merkes. Kursfortegnelser må sette opp og bør skiftes ut. Elanlegget anses å kreve en fullstendig gjennomgang av autorisert installatør.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Opprinnelig tomannsbolig med bruksendring fra 2014. Etablert med til sammen 12 hybler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Ja**

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet. Evt eldre røykvarslere enn 10 år må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av breelvvasetninger med høy sandsortering.

! TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp antatt utført uten etablert dreneringssystem. Drensplater synlig over terreng. Avslutning uten topplist. Takvann ført direkte til terreng. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper, boder etc som tildekker grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmur. I følge Byggeforsk byggdetaljeblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp. Topplister ved avslutninger av drensplater over terreng bør monteres, det anbefales innslinging og fugging over topplister.

! TG 2

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer hovedsaklig oppført med plasstøpt betong. Øvrig med Lecablokker. Betongmur med puss/malingsbehandling. Lokalt noe flater med kun malingsbehandling. Lecamurer uten innvendig og utvendig overflatebehandling. Enkelte vindusåpninger forblendet med Lecablokker. Lecamurer uten U-blokkavslutning, enkelte glipper i fuger. Forsterking over enkelte kjellervinduer utført med jerndragere. Innvendige grunnmur hovedsakelig påført med organiske byggematerialer. Grunnmur mot syd forblendet med kledningsbord over terreng. Begrenset besiktigelse grunnet påforinger, terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmur. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Eksponert metall med noe rustskader. Synlige grunnmur med enkelte riss og sprekker. Enkelte sprekker vurderes som gjennomgående. Pussbehandling antatt fra byggeåret med noe slitasje/avflassing. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmur kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Jevnlig kontroll av grunnmur anbefales. Se også kommentarer ved rom under terreng. Grunnmur som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

! TG 3

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av betong mot øst forbundet med kjørevei til parkeringsområde mot nord foran inngangsparti ved 1.etasje. Forstøtningsmur av Lecablokk mot vest forbundet med grube for boder ved kjellerplan vestgavl. Forstøtningsmur uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng eller fall mot grunnmur ved deler av synlige grunnmur. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmur. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Behov for noe terrengjusteringer. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terreng skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på bad i kjeller. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 48 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighetsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	12 300 000
Innredninger kjeller, terrasser	Kr.	1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 240 000
Sum teknisk verdi - Leilighetsbygg	Kr.	8 250 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 250 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

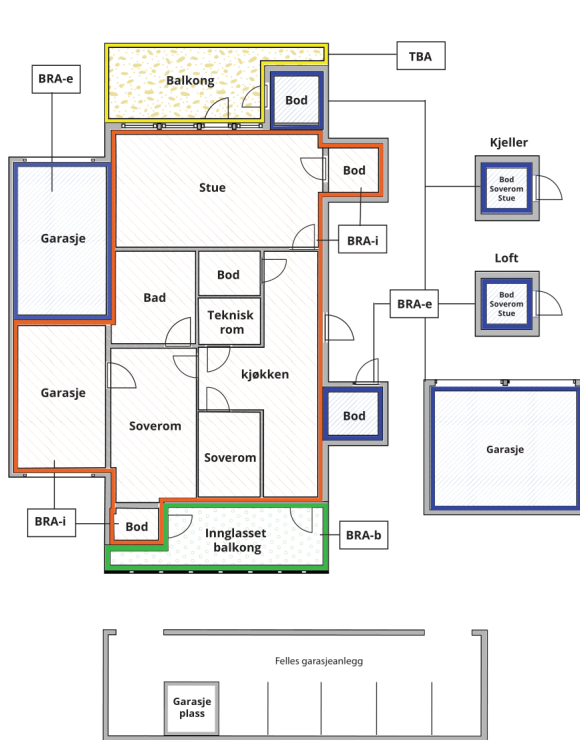
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighetsbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	221			221	67
Kjeller	146	48		194	
SUM	367	48			67
SUM BRA	415				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Bad 2, Vaskerom, Toalettrom, Toalettrom 2, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Soverom 7		
Kjeller	Kjøkken, Bad, Bad 2, Badstue, Gang / entre / stuedel, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, 2 tekniske rom (tavlerom og fyrrom)	12 utvendige boder, Sykkelbod, Utvendig teknisk rom	

Kommentar

Bolig med 1.etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning ved 1.etasje. Kjøkken og stue i kjeller etablert i forbindelse med gang. Tekniske rom kjeller med fyrrom, tavlerom samt ventilasjonsrom, ventilasjonsrom med utvendig adkomst. Avdelt romareal ved ventilasjonsrom fremstår som provisorisk isolert og utstyrt med frostvakt. Sykkelbod ved kjeller med utvendig adkomst. Til sammen 12 utvendige boder ved kjellerplan, utvendige boder plassert under terrassearealet ved 1.etasje. Inntrukket inngangsparti ved 1.etasje, overbygget og inntrukket inngangsparti ved kjeller. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og et soverom. Trapp og rampe foran inngangsparti ved 1.etasje. Ytterdør ved vestgavl i kjeller til 6 utvendige boder i grube, trapper fra grube til terrengnivå.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Eksterne bruksareal ved utvendige boder, sykkelbod og ventilasjonsrom. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft uten måleverdige bruksareal. Terrasseareal angitt ved tegning til ca 67 m² (ikke oppmålt). Åpent areal foran inngangsparti kjeller målt til ca18 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes. Bygningen er ved Kartverket kategorisert som vertikaldelt tomannsbolig.

Det foreligger ferdigattest fra 2014 hvor bygget er ombygget og godkjent som hybelhus med til sammen 12 hybler. Skillevegger og etasjeskillere mellom seksjoner og mot fellesarealer samt for tekniske rom med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt. Dokumentasjonen må fremskaffes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tekniske rom med fyrrom og ventilasjonsrom samt tavlerom i kjeller fremstår med noe mangelfull brannsikring ved vegger og himlinger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighetsbygg	360	55

Kommentar

Leilighetsbygg

Bolig med 1.etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning ved 1.etasje. Kjøkken og stue i kjeller etablert i forbindelse med gang. Tekniske rom kjeller med fyrrom, tavlerom samt ventilasjonsrom, ventilasjonsrom med utvendig adkomst. Avdelt romareal ved ventilasjonsrom fremstår som provisorisk isolert og utstyrt med frostvakt. Sykkelpod ved kjeller med utvendig adkomst. Til sammen 12 utvendige boder ved kjellerplan, utvendige boder plassert under terrassearealet ved 1.etasje. Inntrukket inngangsparti ved 1.etasje, overbygget og inntrukket inngangsparti ved kjeller. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og et soverom. Trapp og rampe foran inngangsparti ved 1.etasje. Ytterdør ved vestgavl i kjeller til 6 utvendige boder i grube, trapper fra grube til terrengnivå.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft uten måleverdige bruksareal. Sekundære bruksareal ved utvendige boder, sykkelpod og ventilasjonsrom samt ved innvendige tekniske rom (tavlerom og fyrrom).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Pio Invest AS v/Kjetil Løvaas	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	464	0	0	105.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Pio Invest AS

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	290		0	980.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ydalirvegen 4 A - C

Hjemmelshaver

Pio Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet i etablert boligområde ved Øverleiret/Ydalir i Elverum. Ca 1,5 km til Elverum sentrum. Kort vei til dagligvare, skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligområde.

Underlagt reguleringsplan for Ydalir, plan nr 51/1974.

Underlagt bestemmelser i Byplan 2030 med kommunedelplan for Elverum byområde og Leiret.

Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

Om tomten

Asfaltert adkomstvei og innkjøring. Inntrukkede inngangspartier ved 1.etasje og sokkelkjeller. Terrasse ved 1.etasje mot vest og syd. Inntilbygde uteboder ved sokkelkjeller. Etablert hage med plen og noe beplantning, fremstår som naturtomt. Terrengmurer i betong og Leca.

Tinglyste/andre forhold

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Ukjent om det er foretatt radonmålinger for utleiedel.

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til riksvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 200 000

År

2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IB6379>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon